
Kostnadskalkyl för

Brf Malmsjön i Vårsta

Org.nr. 769633-0971

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Malmsjön i Vårsta

Organisationsnummer 769633-0971

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2016-10-25, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Kalkylen avser fastigheten Vårsta 1:515 i Botkyrka kommun. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2017-2018 uppföra 65 st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 4193 m². Inflyttningsklart andra kvartalet 2018. Fastigheten belastas med ett servitut om ledningsrätt.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Total projektkostnad

Anskaffningskostnad	208 060 304 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad, lagfart m m.)	
Pantbrevskostnad	1 093 697 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa	209 204 000 kr

B. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta	2,50%	54 509 000 kr
Bindningstid och kredittid är 10 år		
Insatser		154 695 000 kr
Summa		209 204 000 kr

C. Taxeringsvärde och pantbrev

Ber. tax.värde 2015	54 139 000 kr	bostäder	52 200 000 kr
och lokaler	1 939 000 kr		
Uttagna pantbrev	- kr		

D. Föreningens kostnader

Räntor		1 362 725 kr
Driftkostnader	278 kr/kvm	1 165 000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*		- kr
Avskrivning	625 000 kr	- kr
Amortering		408 818 kr
Avsättning underhåll		167 720 kr
Summa		3 104 263 kr

* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

E. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	3 029 263 kr
Hyror parkering	75 000 kr
Summa	3 104 263 kr

F. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	R o K	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	2	3	65	1,5502%	2 350 000	46 960	3 913
2	2	2	47	1,1209%	1 575 000	33 955	2 830
3	2	3	68	1,6218%	2 195 000	49 127	4 094
4	2	3	63	1,5025%	2 250 000	45 515	3 793
5	2	2	49	1,1686%	1 795 000	35 400	2 950
6	2	3	72	1,7171%	2 595 000	52 017	4 335
7	3	3	65	1,5502%	2 495 000	46 960	3 913
8	3	2	47	1,1209%	1 650 000	33 955	2 830
9	3	3	68	1,6218%	2 250 000	49 127	4 094
10	3	3	63	1,5025%	2 345 000	45 515	3 793
11	3	2	49	1,1686%	1 850 000	35 400	2 950
12	3	3	72	1,7171%	2 650 000	52 017	4 335
13	4	3	65	1,5502%	2 495 000	46 960	3 913
14	4	2	47	1,1209%	1 650 000	33 955	2 830
15	4	3	68	1,6218%	2 250 000	49 127	4 094
16	4	3	63	1,5025%	2 345 000	45 515	3 793
17	4	2	49	1,1686%	1 850 000	35 400	2 950
18	4	3	72	1,7171%	2 650 000	52 017	4 335
19	5	3	65	1,5502%	2 550 000	46 960	3 913
20	5	2	47	1,1209%	1 695 000	33 955	2 830
21	5	3	68	1,6218%	2 295 000	49 127	4 094
22	5	3	63	1,5025%	2 395 000	45 515	3 793
23	5	2	49	1,1686%	1 895 000	35 400	2 950
24	5	3	72	1,7171%	2 750 000	52 017	4 335
25	6	3	65	1,5502%	2 550 000	46 960	3 913
26	6	2	47	1,1209%	1 695 000	33 955	2 830
27	6	3	68	1,6218%	2 295 000	49 127	4 094
28	6	3	63	1,5025%	2 395 000	45 515	3 793
29	6	2	49	1,1686%	1 895 000	35 400	2 950
30	6	3	72	1,7171%	2 750 000	52 017	4 335
31	7	3	65	1,5502%	2 550 000	46 960	3 913
32	7	2	47	1,1209%	1 695 000	33 955	2 830
33	7	3	68	1,6218%	2 295 000	49 127	4 094
34	7	3	63	1,5025%	2 395 000	45 515	3 793
35	7	2	49	1,1686%	1 895 000	35 400	2 950
36	7	3	72	1,7171%	2 750 000	52 017	4 335
37	8	3	65	1,5502%	2 595 000	46 960	3 913
38	8	2	47	1,1209%	1 725 000	33 955	2 830
39	8	3	68	1,6218%	2 350 000	49 127	4 094
40	8	3	63	1,5025%	2 445 000	45 515	3 793
41	8	2	49	1,1686%	1 950 000	35 400	2 950
42	8	3	72	1,7171%	2 795 000	52 017	4 335
43	9	3	65	1,5502%	2 595 000	46 960	3 913
44	9	2	47	1,1209%	1 725 000	33 955	2 830
45	9	3	68	1,6218%	2 350 000	49 127	4 094
46	9	3	63	1,5025%	2 445 000	45 515	3 793
47	9	2	49	1,1686%	1 950 000	35 400	2 950
48	9	3	72	1,7171%	2 795 000	52 017	4 335
49	10	3	65	1,5502%	2 595 000	46 960	3 913
50	10	2	47	1,1209%	1 725 000	33 955	2 830
51	10	3	68	1,6218%	2 350 000	49 127	4 094
52	10	3	63	1,5025%	2 445 000	45 515	3 793
53	10	2	49	1,1686%	1 950 000	35 400	2 950
54	10	3	72	1,7171%	2 795 000	52 017	4 335

Lgh nr	Våning	R o K	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
55	11	3	65	1,5502%	2 595 000	46 960	3 913
56	11	2	47	1,1209%	1 725 000	33 955	2 830
57	11	3	68	1,6218%	2 350 000	49 127	4 094
58	11	3	63	1,5025%	2 445 000	45 515	3 793
59	11	2	49	1,1686%	1 950 000	35 400	2 950
60	11	3	72	1,7171%	2 795 000	52 017	4 335
61	12	5	131	3,1243%	4 595 000	94 642	7 887
62	12	3	94	2,2418%	2 995 000	67 911	5 659
63	12	5	142	3,3866%	4 895 000	102 589	8 549
64	12	4	98	2,3372%	3 595 000	70 801	5 900
65	12	4	88	2,0987%	3 195 000	63 576	5 298
			4193	100%	154 695 000	3 029 263	252 439

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad	49 620 kr/m ²
Föreningslån	13 000 kr/m ²
Insats	36 894 kr/m ²
Driftkostnad	278 kr/m ²
Årsavgift	722 kr/m ²

G. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till annan fördelning vid slutplacering.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2017-03-01.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

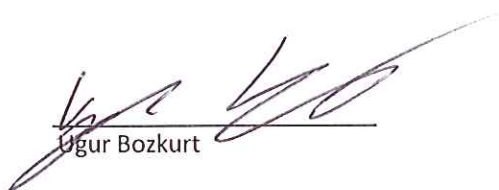
Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Botkyrka den: 29 mars 2017

Bostadsrättsföreningen Malmsjön i Vårsta


Patrik Rosén
Ugur Bozkurt
Mikael Liljefors

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Malmsjön i Vårsta, org. nr 769633-0971 får härmed ge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Förskott på insatserna får inte uppbäras för än efter det Bolagsverkets lämnat tillstånd därtill och bygglov erhållits.

Stockholm 2017-03-30

.....
Ole Lien

.....
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Kostnadskalkyl daterad 2017-03-29
Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister
Beräkning av taxeringsvärde
Plan och fasadritningar
Situationsplan
Bankoffert Nordea 2017-01-12

BILAGA 1 PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	1 362 725	1 352 505	1 342 284	1 332 064	1 321 843	1 311 623	1 301 402	1 291 182	1 280 962	1 270 741	1 260 521
Avskrivningar	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	1 165 000	1 188 300	1 212 066	1 236 307	1 261 033	1 286 254	1 311 979	1 336 219	1 364 983	1 392 283	1 420 128
Intäkter exkl årsavgifter											
Hyrer parkeringsplatser	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	84 462	86 151	87 874	89 632	91 425
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll	167 720	171 074	174 496	177 986	181 546	185 176	188 880	192 658	196 511	200 441	204 450
Amortering	408 818	408 818	408 818	408 818	408 818	408 818	408 818	408 818	408 818	408 818	408 818
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	3 029 263	3 044 196	3 059 634	3 075 584	3 092 057	3 109 065	3 126 617	3 144 724	3 163 398	3 182 650	3 202 492
Årsavgift kr/kvm/år	722	726	730	734	737	741	746	750	754	759	764
Underskott	- 457 280	- 453 926	- 450 504	- 447 014	- 443 454	- 439 824	- 436 120	- 432 342	- 428 489	- 424 559	- 420 550
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Årsavgifter medlemmar	3 029 263	3 044 196	3 059 634	3 075 584	3 092 057	3 109 065	3 126 617	3 144 724	3 163 398	3 182 650	3 202 492
Prognosförutsättningar											
Räntesantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringsvärde	54 139 000	55 221 780	56 326 216	57 452 740	58 601 795	59 773 831	60 969 307	62 188 693	63 432 467	64 701 117	65 995 139
Föreningslån	54 509 000	54 100 183	53 691 365	53 282 548	52 873 730	52 464 913	52 056 095	51 647 278	51 238 460	50 829 643	50 420 825

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	722	726	730	734	737	741	746	750	754	759	764
årsavgift enligt											
ovanstående prognos kr/kvm/år											

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntnivå +1%	722	855	858	861	864	867	870	873	877	880	884
2. Dagens räntnivå +2%	722	984	986	988	990	992	994	996	999	1 001	1 004
1. Dagens räntnivå - 1%	722	597	602	606	611	616	622	627	632	638	644
2. Dagens räntnivå - 2%	728	468	474	479	485	491	497	504	510	517	523

Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare

Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	722	729	736	743	750	758	766	774	783	792	801
2. Dagens inflationsnivå +2%	722	732	742	753	764	775	787	800	814	827	842
1. Dagens inflationsnivå -1%	722	723	724	724	725	726	726	727	728	729	729
2. Dagens inflationsnivå -2%	722	720	718	715	713	710	708	705	703	701	698